التقرير رقم (٧) مشترك
مشروع قانون مقدم من الحكومة

جمهورية مصر العربية

مجلس النواب

الفصل التشريعي الثاني

دور الانعقاد العادي الخامس

اللجنة المشتركة من

لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير

ومكتبي لجنتي الإدارة المحلية، والشئون الدستورية والتشريعية

السيد المستشار الدكتور/ حنفي جبالي

رئيس مجلس النواب

تحية طيبة، وبعد، فأتشرف بأن أقدم لسيادتكم، مع هذا، تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير، ومكتبي لجنتي الإدارة المحلية، والشئون الدستورية والتشريعية، عن مشروع القانون المقدم من الحكومة، بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، برجاء التفضل بعرضه على المجلس الموقر.

وقد اختارتنى اللجنة المشتركة، مقررًا أصليًا، والسيد النائب/ طارق شكري، مقررًا احتياطيًا، لها فيه أمام المجلس.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام،

رئيس اللجنة المشتركة

د/ محمد عطية الفيومي

١٧ /٦/ ٢٠٢٥

تقرير اللجنة المشتركة من
لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير
ومكتبي لجنتي الإدارة المحلية، والشئون الدستورية والتشريعية
عن مشروع القانون المقدم من الحكومة
بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن
وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

أحال المجلس بجلسته المعقودة بتاريخ ٢٩ من أبريل عام ٢٠٢٥، الى لجنة مشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتبي لجنتي الإدارة المحلية، والشئون الدستورية والتشريعية مشروع قانون مقدم من الحكومة بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن، لبحثه وإعداد تقرير عنه يُعرض على المجلس ليُقرر في شأنه ما يراه.

فعقدت اللجنة المشتركة سبعة اجتماعات ناقشت خلالها مشروع القانون من خلال جلسات حوار مجتمعي، حضر جميعها السيد المستشار/ **محمود فوزي**، وزير الشئون النيابية والقانونية والتواصل السياسي.

وقد حضر بعض من هذه الاجتماعات من السادة الوزراء، كل من:

- م/ **شريف الشربيني**، وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية.
- د/ **منال عوض**، وزير التنمية المحلية.

كما حضر من السادة المحافظين كل من:

- الفريق/ **أحمد خالد حسن**، محافظ الإسكندرية.
- د/ **إبراهيم صابر**، محافظ القاهرة.
- م/ **عادل سعيد**، محافظ الجيزة.
- م/ **أيمن محمد إبراهيم**، محافظ القليوبية.

كما حضر ممثلاً عن الحكومة، كل من السادة:

- م/ **أحمد علي محمد حسن**، مساعد نائب رئيس هيئة المجتمعات لقطاع المرافق ومتابعة أعمال شئون مجلسي النواب والشيوخ.
- م/ **إلهام محمد المرجاني**، مساعد المشرف على مكتب السيد وزير الإسكان لشئون المتابعة والتقييم.
- م/ **نفيسة محمود هاشم**، مستشار الوزير، المشرف على قطاع الإسكان والمرافق.
- د/ **أحمد رضا علي عمارة**، مدير عام العقود ومعاون المشرف على مكتب السيد وزير الإسكان.
- المستشار/ **إسماعيل منصور**، عضو قطاع التشريع بوزارة العدل.
- لواء/ **حمدي الجزار**، مستشار وزير التنمية المحلية للمجالس النيابية.
- المستشار/ **لطفي منصور**، نائب رئيس مجلس الدولة والمستشار القانوني لوزارة التنمية المحلية.
- لواء/ **مجدي الأبرق**، رئيس القطاع القانوني بوزارة التنمية المحلية.
- المستشار/ **محمد السيد خلف**، نائب رئيس مجلس الدولة، المستشار القانوني لبنك ناصر الاجتماعي.
- أ/ **علاء كيوان**، رئيس قطاع التركات الشاغرة والعقارات ببنك ناصر الاجتماعي.

كما حضر ممثلاً عن الجهات المعنية، كل من السادة:

الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء:

- اللواء/ **خيرت بركات**، رئيس الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.
- أ/ **عبد الحميد شرف الدين**، مستشار السيد رئيس الجهاز.

المجلس القومي لحقوق الإنسان:

- السفيرة / **مشيرة خطاب**، رئيس المجلس القومي لحقوق الإنسان.
- أ/ **عصام شيحا**، عضو المجلس القومي لحقوق الإنسان ورئيس اللجنة التشريعية.
- أ/**عبد الجواد أحمد**، عضو المجلس القومي لحقوق الإنسان.

المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية:

- د/ **سهير عبد المنعم إسماعيل**، أستاذ القانون بالمركز.

المجلس القومي للأشخاص ذوي الإعاقة:

- أ/ **إيمان كريم**، رئيس المجلس القومي للأشخاص ذوي الإعاقة.

السادة أساتذة القانون بالجامعات المصرية:

- د/ **محمد السيد فارس**، أستاذ القانون المدني بكلية الحقوق – جامعة القاهرة.
- د/ **السيد عيد نايل**، أستاذ القانون المدني وعميد كلية الحقوق الأسبق – جامعة عين شمس.
- د/ **رضا عبد الحليم عبد المجيد**، عميد كلية الحقوق – جامعة بنها.
- د/ **محمد سعد خليفة**، أستاذ القانون المتفرغ – جامعة أسيوط.

السادة ممثلي المؤجرين:

- أ/ **مصطفى أحمد عبد الرحمن عطية**، رئيس ائتلاف ملاك العقارات القديمة.
- أ/ **شروق الإسلام عبد الباسط** ممثلة رابطة ملاك الإسكندرية.
- أ/ **أحمد شحاته سيد**، محامي حر – رابطة عاوز حقي.
- أ/ **مراد عابدين**، محامي.
- أ/ **أحمد أبو المعاطي**، محامي حر.
- د/ **ماجد رضا**، طبيب بشري.

السادة ممثلي المستأجرين:

- أ/ **جورج مردخاي**، محامي بالنقض والدستورية العليا.
- أ/ **شريف عبد السلام الجعار**، رئيس اتحاد مستأجري الإيجار القديم.
- أ/ **ميشيل إبراهيم حليم**، المستشار القانوني لرابطة المستأجرين.
- أ/ **سعيد محمود محمد أبو النور**، محامي بالنقض.
- أ/ **طارق أحمد مصلح**، مدير شركة نيو فاشون للملابس الجاهزة.
- أ/ **أيمن عاصم**، المستشار القانوني لرابطة المستأجرين.

السادة ممثلي النقابات المهنية والغرف التجارية:

- م/ **طارق النبراوي**، نقيب المهندسين.
- د/ **أسامة عبد الحي**، نقيب الأطباء.
- د/ **فاتن عبد العزيز**، ممثل نقابة الصيادلة.
- د/ **عبد الناصر سنجاب**، ممثل نقابة الصيادلة.
- أ/ **أحمد الوكيل**، رئيس الاتحاد العام للغرف التجارية.

وفى ضوء ما تم طرحه من آراء ومقترحات فى جلسات الحوار المجتمعي وكذلك في إطار التعاون والتنسيق الدائم والمستمر بين مجلس النواب والحكومة فقد تقدمت الحكومة بتاريخ ١٦ يونيو ٢٠٢٥ بمشروع قانون بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر **بديلاً عن مشروع القانون السابق الإشارة إليه،** فأحاله المجلس في جلسته المعقودة بتاريخ ١٧ من يونيو ٢٠٢٥ إلى لجنة مشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير، ومكتبي لجنتي الإدارة المحلية، والشئون الدستورية والتشريعية، لبحثه وإعداد تقرير عنه يعرض على المجلس ليُقرر في شأنه ما يراه.

فعقدت اللجنة المشتركة اجتماعاً بتاريخ ١٧ من يونيو سنة ٢٠٢٥، ناقشت فيه مشروع القانون المقدم من الحكومة (في نسخته الأخيرة)، حضره السيد المستشار/ محمود فوزي، وزير الشئون النيابية والقانونية والتواصل السياسي، والسيد المهندس/ شريف الشربيني، وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، والسيدة الدكتور/منال عوض، وزير التنمية المحلية، والسيد المستشار/ محمد عبد العليم كفافي، المستشار القانوني للسيد المستشار الدكتور رئيس مجلس النواب، والسيد المستشار الدكتور/ إسماعيل منصور، عضو قطاع التشريع بوزارة العدل.

وقد استعادت اللجنة المشتركة خلال اجتماعاتها نظر الدستور واللائحة الداخلية للمجلس، واطلعت على مشروع القانون المقدم من الحكومة ومذكرته الإيضاحية (وفق نسخته الأخيرة)[١]، كما اطلعت على القوانين المرتبطة ذات الصلة المشار إليها في قرار رئيس مجلس الوزراء بمشروع القانون، واستمعت إلى الإيضاحات والبيانات التي تم عرضها في هذا الشأن.

<u>وفى ضوء ذلك فإن اللجنة المشتركة تعرض تقريرها على النحو التالي:</u>

أولاً: مقدمـة.

ثانياً: أهم البيانات والآراء التى طرحت في اجتماعات اللجنة المشتركة (جلسات الحوار المجتمعي).

ثالثاً: فلسفة مشروع القانون وأهدافه.

رابعاً: رأي اللجنة المشتركة.

---

[١] – مرفق بالتقرير.

أولاً: مقدمــــة:

إن أزمة السكن وما تولَّد عنها من اختلالات في العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر، تُعد من أبرز الأزمات الاجتماعية التي شهدها المجتمع المصري خلال العقود الماضية. وقد جاءت هذه الأزمة نتيجة ظروف دولية ومحلية استثنائية، فُرضت على الدولة إبان الحرب العالمية الثانية، وما أعقبها من اضطرابات سياسية واقتصادية واجتماعية، انعكست بآثارها على مختلف مناحي الحياة، وفي مقدمتها قطاع الإسكان، الذي مثَّل أحد أوجه المعاناة الكبرى لدى فئات واسعة من المواطنين.

وإزاء تلك الظروف الطارئة، تدخل المشرع آنذاك بإصدار تشريعات استثنائية هدفت إلى تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر على نحو يُحقق الحماية للمستأجرين من التشرد، ويضمن الحد الأدنى من الاستقرار الاجتماعي، فصدرت قوانين عدة متتالية، واكبها تعديلٌ بعد آخر، ابتغاء التوفيق بين مقتضيات الواقع ومتطلبات الحماية المؤقتة، بيد أن تلك القوانين، ورغم مسوّغاتها، قد استمرت سارية لعقود طويلة، دون مراجعة شاملة تُعيد التوازن لعقود الإيجار، بما أفضى إلى تراكم خلل هيكلي في هذه العلاقة، تفاقمت معه الإشكالات العملية، وتعارضت المراكز القانونية، واضطربت الموازين العقدية، وتعطلت إرادة الأطراف في تنظيم علاقتهم.

ولقد مثَّل القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، أحد أبرز ملامح التدخل التشريعي الاستثنائي الذي طبع العلاقة الإيجارية بطابع الجمود والانغلاق لعقود متتابعة، إذ تضمَّن من الأحكام ما أدى إلى تعطيل حرية التعاقد، وتقييد سلطة المالك في إدارة ملكه، والحد من مظلة الحماية القانونية التي يقرها الدستور لحق الملكية الخاصة.

فقد جاء القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ – في سياق اجتماعي واقتصادي مضطرب– ليضع قواعد استثنائية حاكمة لهذه العلاقة، كان من أبرزها الامتداد القانوني التلقائي لعقود الإيجار بعد انتهاء مدتها الأصلية، وانتقال هذا الامتداد إلى ورثة المستأجر دون حد زمني، وكذلك تثبيت الأجرة عند قيمة ثابتة (رمزية) لا تتماشى مع تغيرات الواقع الاقتصادي ومقتضيات السوق؛ فلم يُراع القانون –في أغلب أحكامه– تطور الظروف أو مبدأ التوازن بين مصلحة الطرفين، وإنما انحاز لمبدأ الحماية المطلقة للمستأجر، وإن جاء ذلك في وقت كانت فيه الدولة تسعى لحماية السلم الاجتماعي تحت وطأة أزمة سكنية حادة.

غير أن استمرار العمل بهذه الأحكام، دون مراجعة تشريعية جادة، ترتب عليه ترسيخ أوضاع غير متوازنة، أخلَّت بحقوق المُلاك، وعرقلت حركة الاستثمار العقاري، وأفقدت العقار السكني قيمته الاقتصادية، وهو ما أكدته أحكام المحكمة الدستورية العليا، التي قضت في أكثر من مناسبة بعدم دستورية بعض مواد هذا القانون، لكونها تنطوي على تقييد غير مبرر لحرية التعاقد، وإهدار للملكية الخاصة، وإخلال بمبدأ المساواة.

كما حمل القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١، في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، نموذجًا بارزًا أيضاً لهذا التدخل الاستثنائي، إذ نص في الفقرة الأولى من المادة (١٨) منه على أنه: "لا يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان، ولو انتهت المدة المتفق عليها في العقد..."، وهي القاعدة التي مثَّلت امتدادًا قانونيًا لعقود الإيجار دون تحديد أجل معين، استجابة لاعتبارات اجتماعية وواقعية كانت تتطلبها ظروف تلك المرحلة.

إنَّ ما حدا بالمشرع حينها إلى إقرار هذا الامتداد، هو اختلال التوازن بين المعروض من الوحدات السكنية والطلب عليها، وهو خلل باشرت ضغوطه الاجتماعية والاقتصادية آثارها منذ زمن بعيد نتيجة للظروف وحالة عدم الاستقرار، وكان تجاهل ذلك يعني تشريد الآلاف من الأسر من مساكنها، بما يودي بالمجتمع إلى تفتت بنيته، وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته –ممن لا يملكون المأوى ومن يملكونه– وبما يهدر مبادئ التكافل الاجتماعي.

إلا أن هذا الامتداد، الذي لم يكن مؤبدًا في ظاهره، انقلب في التطبيق العملي إلى تأبيد فعلي، لا سيما بالنسبة للأشخاص الاعتبارية، التي لا تخضع لواقعة الوفاة كمُحدِّد طبيعي لانقضاء العلاقة الإيجارية، بما يُعد إهدارًا لمبادئ العدالة والتوازن بين الحقوق والالتزامات.

وقد تدخلت المحكمة الدستورية العليا –لتُعيد ضبط هذه العلاقة– في حكمها الصادر بجلسة ٥ مايو ٢٠١٨، في الدعوى رقم ١١ لسنة ٢٣ قضائية دستورية، فقضت بعدم دستورية صدر الفقرة الأولى من المادة (١٨) المشار إليها، فيما تضمنه من إطلاق الامتداد القانوني لعقود الإيجار ليشمل الأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكنى، تأسيسًا على أن هذا الامتداد يؤبِّد العلاقة العقدية ويخل بحقوق الملكية، تعارضاً مع الدستور.

وبناءً على هذا الحكم، صدر القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢، لتنظيم إنهاء العلاقة الإيجارية مع الأشخاص الاعتبارية غير السكنية، وأتاح مهلة انتقالية لتوفيق الأوضاع، مراعيًا في ذلك ما خلفته جائحة كورونا من آثار اقتصادية بالغة، وما فرضته من ضرورة قانونية مُلحة تقتضي إعادة التوازن التشريعي بصورة عاجلة.

وبقيت الوحدات السكنية وغير السكنية المؤجرة للأشخاص الطبيعية خاضعة لأحكام القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ – المشار اليه – دون أي تغيير لأى من النصوص القانونية الاستثنائية الواردة به، والتي منها ما جاء في صدر مادتيه (١ و٢) [١] من عدم زيادة الأجرة السنوية للأماكن السكنية على ٧% من قيمة الأرض والمباني المقدرة بثمن المثل عند الترخيص، دون وضع آلية لمراجعة هذه التقديرات أو إعادة تقييمها بمرور الزمن.

وقد أدى هذا التحديد الجامد إلى تثبيت الأجرة القانونية عند حدود دنيا لا تتناسب مطلقًا مع التغيرات الاقتصادية المتلاحقة، ولا مع قيم العقارات السوقية، ولا مع تكاليف صيانة المباني وإدارتها، فظلت العلاقة الإيجارية محكومة بثوابت اقتصادية تجاوزها الواقع، وانقطعت الصلة بين الأجرة واعتبارات العرض والطلب، ما أخل إخلالاً جسيمًا بحقوق المؤجرين، وانعكس سلبًا على قيمة الثروة العقارية في الدولة.

وقد كان هذا التجميد في تقدير الأجرة –دون ربطها بمعايير متغيرة أو مؤشرات اقتصادية مرنة– أحد الأسباب الرئيسية التي دفعت المحكمة الدستورية العليا في حكمها الصادر بجلسة ٩ نوفمبر ٢٠٢٤ إلى القضاء بعدم دستورية المادتين سالفتي الذكر، لما فيهما من إخلال بحق الملكية، ومخالفة لمبدأ العدالة التعاقدية، وإهدار لمبدأ المساواة، الأمر الذي أوجب التدخل التشريعي العاجل لمعالجة هذا القصور، واستحداث قواعد جديدة عادلة وموضوعية لتقدير الأجرة، وهو ما سعى إليه مشروع القانون المعروض، من خلال إلغاء تلك النصوص، وإحلال آلية قانونية مرنة ومتدرجة لتعديل القيمة الإيجارية على أساس عادل وواقعي.

وإذ أرست المحكمة في منطوق حكمها أن يكون سريانه اعتبارًا من اليوم التالي لانتهاء دور الانعقاد العادي الحالي (الخامس) لمجلس النواب، فإنها بذلك أتاحت للمشرع إعادة تنظيم هذه العلاقة على نحو دستوري؛ وضمن إطار زمني صريح، بما يستوجب التدخل الفوري والفعال قبل سريان الأثر التنفيذي للحكم، وتلافياً لوجود فراغاً تشريعياً.

---

[١] – المادتين (١، ٢) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر:

المادة ١: ...... لا يجوز أن تزيد الأجرة السنوية للأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى اعتباراً من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ٧% من قيمة الأرض والمباني ....

المادة ٢: تقدر قيمة الأرض بالنسبة إلى الأماكن المنصوص عليها في الفقرة الأولى من المادة السابقة وفقاً لثمن المثل عند الترخيص بالبناء، وتقدر قيمة المباني وفقاً للتكلفة الفعلية وقت البناء، .....

مع التأكيد على ما جاء في نص المادة (١٠١) من الدستور على تولى مجلس النواب سلطة التشريع، وما أكدته المحكمة الدستورية العليا في أحكامها المتواترة من أن الأصل في سلطة المشرع في تنظيم الحقوق هو إطلاقها دون أى قيود، ما لم يكن الدستور قد فرض في شان ممارستها ضوابط محددة يتعين الالتزام بها. [١]

ثانيا: أهم البيانات والآراء التى طرحت في اجتماعات اللجنة المشتركة (جلسات الحوار المجتمعي).

عقدت اللجنة المشتركة سبع جلسات حوار مجتمعي أيام ٤و٥و٦و١١و١٢و٢٥و٢٦ مايو ٢٠٢٥، لدراسة مشروع القانون المقدم من الحكومة، بشأن الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن. [٢] (وذلك من حيث المبدأ).

وقد شارك في تلك الجلسات عدد كبير من السادة النواب أعضاء المجلس بمختلف انتماءاتهم السياسية، كما حضرها جميعا السيد المستشار/ محمود فوزي، وزير الشئون النيابية والقانونية والتواصل السياسي، وحضر بعض من هذه الجلسات السادة الوزراء: مهندس/ شريف الشربيني، وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، دكتورة/ منال عوض، وزير التنمية المحلية، والسادة محافظي: القاهرة – الإسكندرية – الجيزة – القليوبية، والسادة ممثلي وزارات: الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، العدل، التنمية المحلية، التضامن الاجتماعي. كما حضر السيد اللواء/ خيرت بركات، رئيس الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء.

وقد امتدت جلسات الحوار المجتمعي – المشار اليها – لساعات طويلة بلغت نحو ٣٣ ساعة، استمعت اللجنة فيها إلى آراء العديد من الجهات المعنية، والتي كان منها: المجلس القومي لحقوق الإنسان، المركز القومي للبحوث الاجتماعية والجنائية، أساتذة القانون المدني بكليات الحقوق جامعات: القاهرة – عين شمس – بنها – أسيوط، ممثلين عن كل الملاك والمستأجرين، كما استمعت اللجنة إلى السادة نقباء: المهندسين – الأطباء – ممثلي نقابة الصيادلة – رئيس الاتحاد العام للغرف التجارية.

وقد بلغ عدد النواب المتحدثين ٦١ نائبًا، كما بلغت عدد المداخلات ٩٦ من السادة النواب، و٣٢ من السادة ممثلي الحكومة، و٢٣ من السادة ممثلي الجهات التي تمت دعوتهم.

وقد تمثلت أهم البيانات والآراء التى طرحت في تلك الجلسات فيما يلي:

١) **<u>البيانات والاحصائيات الرئيسية الواردة من الجهاز المركزي للتعبئة العامة والاحصاء بشأن وحدات الإيجار القديم:</u>**

عرض السيد اللواء رئيس الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء لجميع البيانات والإحصاءات التي حصرها الجهاز في التعداد الأخيرة الذي أجراه الجهاز عام ٢٠١٧، **وكان من أهم هذه البيانات والاحصائيات ما يلي:**

[١] – أحكام المحكمة الدستورية العليا، والتي بلغت أكثر من ٢٥ حكمًا، منها الدعاوى أرقام (٨٩ لسنة ٢٠ ق. د – ٩٨ لسنة ٢٠ ق. د – ٢٤ لسنة ٣٧ ق. د – ١٥٢ لسنة ٢٧ ق. د – ١٨١ لسنة ١٩ ق. د).

[٢] – مرفق النسخة الأولية لمشروع القانون المقدم من الحكومة بشأن الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن.

أ - عدد الأسر بالوحدات المؤجرة إيجار قديم

- بلغ إجمالي عدد الأسر بتعداد عام ٢٠١٧ (٢٣,٤٥٥,٠٧٩) مليون أسرة، وإجمالي عدد الأفراد (٩٤,٦٩٤,٠١٦) مليون فرد.
- بلغ عدد الأسر التي تقيم في وحدات مؤجرة إيجار قديم بتعداد ٢٠١٧ (١,٦٤٢,٨٧٠) مليون أسرة، بواقع ٧% من إجمالي عدد الأسر.
- بلغ عدد أفرد تلك الأسر (٦,١٣٣,٥٧٠) مليون فرد، بواقع ٦,٥% من إجمالي عدد الأفراد.
- ويسكن ٨٢% من هذه الأسر في أربع محافظات، وتوزيع هذه الأسر كالآتي:
  - **القاهرة**، بعدد أسر (٦٧٠,٨٥٧) ألف أسرة، وبنسبة ٤١% .
  - **الجيزة**، بعدد أسر (٣٠٨,٠٩١) ألف أسرة، وبنسبة ١٨,٧% .
  - **الإسكندرية**، بعدد أسر (٢١٣,١٤٧) ألف أسرة، وبنسبة ١٢,٩% .
  - **القليوبية**، بعدد أسر (١٥٠,٩٦١) ألف أسرة، وبنسبة ٩% .
- وبمقارنة تلك الأرقام بأرقام تعداد عام ٢٠٠٦ كانت عدد الأسر (٢,٦١٧,٤١١) مليون أسرة، وتمثل ١٥% من عدد الأسر، وعدد أفراد (١٠,٠٩٢,٨٠٣) مليون فرد، وتمثل ١٤% من عدد الأفراد بانخفاض مليون أسرة وعدد ٤ مليون فرد.
- تتاح بيانات التعداد على مستوى أقل وحدة إدارية وهي الشياخة بالحضر والقرية بالريف.

ب- عدد الوحدات المؤجرة إيجار قديم:

- بلغ إجمالي عدد الوحدات بتعداد ٢٠١٧ (٤٢,٩٧٣,٨٨٤) مليون وحدة.
- بلغ عدد الوحدات المؤجرة إيجار قديم بتعداد ٢٠١٧ (٣,٠١٩,٦٦٢) مليون وحدة، بواقع ٧% من إجمالي عدد الوحدات.
- <u>وتقع ٦٩% من هذه الوحدات في أربع محافظات، وتوزيع هذه الأسر كالآتي:</u>
  - **القاهرة**، بعدد وحدات (١,٠٩٩,٤٢٦) مليون وحدة، وبنسبة ٣٦% .
  - **الجيزة**، بعدد وحدات (٥٦٢,١٣٥) ألف وحدة، وبنسبة ١٩% .
  - **الإسكندرية**، بعدد وحدات (٢٦٩,٤٠٣) ألف وحدة، وبنسبة ٩%.
  - **القليوبية**، بعدد وحدات (١٥٠,٩٦١) ألف وحدة، وبنسبة ٥% .
- وبمقارنة تلك الأرقام بأرقام تعداد ٢٠٠٦، كان عدد الوحدات ٢٧,٠٦٩,١١٤ مليون وحدة، منها وحدات مؤجرة إيجار قديم تبلغ ٥,٥٣٨,٩١٧ بنسبة ٢٠% من إجمالي الوحدات بانخفاض قدره نحو ٢,٥ مليون وحدة.

ج- ملامح من استخدام الوحدات المؤجرة إيجار قديم

المحافظة	حضر / ريف	إجمالي الوحدات التي نوع حيازتها إيجار قديم	الاستخدام الحالي للوحدة								
			للسكن	للعمل	للسكن والعمل	مغلق لوجود الأسرة بالخارج	مغلق لوجود مسكن آخر للأسرة	وحدة تحتاج للترميم	وحدة لها قرار هدم	منشأة خالية أو مغلقة	أخرى
إجمالي الجمهورية	حضر	٢,٧٩٢,٢٢٤	١,٧٧١,٩١٥	٤٨٣,٧٧٩	٧,٨١٦	١١٢,٦٦٩	٢٨٨,٧١٥	١١,٩٠٣	٧,١٥١	٨٣,١٣٤	٢٥,١٤٢
	ريف	٢٢٧,٤٣٨	١٠٧,٨٣١	٩١,٢٥٣	١,٤٩١	٦,١٦٦	١٢,١٥١	١,٣١٣	٥٢٧	٣,٥١٩	٣,١٨٢
	جملة	٣,٠١٩,٦٦٢	١,٨٧٩,٧٤٦	٥٧٥,٠٣٢	٩,٣٠٧	١١٨,٨٣٥	٣٠٠,٨٦٦	١٣,٢٢١	٧,٦٧٨	٨٦,٦٥٣	٢٨,٣٢٤
النسبة			٦٢٢٥	١٩,٠٤	٠,٣١	٣,٩٤	٩,٩٦	٠,٤٤	٠,٢٥	٢,٨٧	٠,٩٤

- يوجد بعض الأسر لديها أكثر من وحدة مؤجرة بواقع الفارق بين عدد الأسر التي تسكن وحدات مؤجرة (١,٦٤٢,٨٧٠) مليون أسرة، وعدد الوحدات المؤجرة بغرض السكن وهو (١,٨٧٩,٧٤٦) مليون أسرة.

د- توزيع الأسر طبقاً للقيمة الإيجارية

- بلغ عدد الأسر التي تقيم في وحدات مؤجرة إيجار قديم بتعداد ٢٠١٧ (١,٦٤٢,٨٧٠) مليون أسرة.
- وتقع الفئات الإيجارية لتلك الأسر كالآتي:
- أقل من ٥٠ جنيه وعدد الأسر (٥٩٥,٩٨٧) ألف أسرة، بنسبة ٣٦% .
- من ٥٠ إلى أقل من ١٠٠ جنيه عدد الأسر (٣٢٧,٦٤٣) ألف أسرة، بنسبة ٢٠% .
- من ١٠٠ إلى أقل من ٢٠٠ جنيه عدد الأسر (٣٠٧,٣٥٩) ألف أسرة، بنسبة ١٨% .
- من ٢٠٠ إلى أقل من ٩٠٠ جنيه عدد الأسر (٤٠٩,٩٣٩) ألف أسرة، بنسبة ٢٤% .
- من ٩٠٠ جنيه فأكثر عدد الأسر (١٩٤٢) أسرة، بنسبة ٢% .

٢- أهم الآراء والمقترحات التي تم طرحها في جلسات الحوار المجتمعي

عقب إحالة مشروع القانون المقدم من الحكومة بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن (في نسخته الأولية) إلى اللجنة المشتركة، صدرت تعليمات المستشار الدكتور / **حنفي جبالي**، رئيس مجلس النواب بعقد جلسات حوار مجتمعي موسع تستمع فيه اللجنة المشتركة إلى كافة الآراء والمقترحات المتعلقة بهذا الملف سواء من جميع أعضاء المجلس باختلاف أيدولوجيتهم وانتماءاتهم السياسية، أو من الحكومة بأجهزتها المعنية المختلفة أو من ممثلي أطراف العلاقة الإيجارية، وكذلك أساتذة القانون والنقابات والمجالس والأجهزة المستقلة المعنية.

وقد تباينت وتنوعت تلك الآراء والمقترحات، إلا أنه يمكن إيجازها في ثلاثة محاور رئيسية:

المحور الأول: زيادة القيمة الإيجارية.

المحور الثاني: تحرير العلاقة التعاقدية.

المحور الثالث: توفير بدائل للمستأجرين من قبل الدولة.

وذلك على النحو الآتي تفصيلاً.

المحور الأول: زيادة القيمة الإيجارية

اتفق جميع السادة المتحدثين على تنفيذ حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في نوفمبر ٢٠٢٤ بشأن ضرورة زيادة القيمة الإيجارية، ولكن اختلفت تلك الآراء بشأن كيفية تطبيق تلك الزيادة، وذلك على النحو الآتي:

١- **أن تتم الزيادة في القيمة الإيجارية وفقًا لشرائح** يراعى فيها محل الوحدة ومساحتها وتاريخ إنشائها والحالة الاجتماعية للمستأجر، مع استخدام معايير وضوابط معينة للاهتداء بها في تحديد تلك الشرائح مثل (الضريبة العقارية – التصالح – الاستعانة بلجان تقدير الأجرة المنصوص عليها في القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١). **ويمثل هذا الرأي أغلب من تحدثوا.**

٢- **عدم تصدي البرلمان في دور الانعقاد الحالي لتعديل تلك التشريعات**، وترك الأمر للسلطة التقديرية للقضاء في المحاكم العادية.

٣- **اقتراح إنشاء صندوق عقاري لدعم المستأجرين غير القادرين على دفع قيمة الزيادة الإيجارية.**

٤- **المساواة في قيمة الزيادة بين الأماكن السكنية والأماكن غير السكنية.**

٥- **أن تكون الزيادة في القيمة الإيجارية متوافقة مع الزيادة التي أقرها القانون رقم ١٠ لسنة ٢٠٢٢** بشأن الأشخاص الاعتبارية لغير غرض السكني (٥ أضعاف و١٥% زيادة سنوية).

٦- **وضع حد أدنى وحد أقصى للزيادة في القيمة الإيجارية**، على أن تكون الزيادة السنوية على جميع المنشآت ١٥% .

٧- **زيادة القيمة الإيجارية للأماكن السكنية** بحيث لا تقل عن ٢٠٠٠ جنيه للأماكن الشعبية، و٤٠٠٠ جنيه للمناطق المتوسطة، و٨٠٠٠ جنيه للمناطق الراقية، ووضع حد أدنى لزيادة الوحدات غير السكنية بما لا يقل عن ٥٠٠٠ جنيه.

٨- **زيادة القيمة الإيجارية بحيث تصل إلى نصف القيمة السوقية أو قيمة المثل.**

٩- **زيادة القيمة الإيجارية بذات المعايير التي أقرها القانون ٦ لسنة ١٩٩٧** المتعلق بزيادة القيمة الإيجارية في الأماكن غير السكنية.

١٠- **أن تكون الزيادة في القيمة الإيجارية بمقدار ٢٠ ضعف** بالنسبة للوحدات غير السكنية، و٥ أضعاف بالنسبة للوحدات السكنية.

١١- **التفرقة في زيادة القيمة الإيجارية بين المستأجر الأصلي ومن امتد له عقد الإيجار**، وكذلك التفرقة في الزيادة بين الوحدات السكنية وغير السكنية.

١٢- **زيادة القيمة الإيجارية بشكل تدريجي**، بحيث تصل في غضون ١٠ سنوات للقيمة السوقية لإيجار الوحدة.

١٣- **قصر الزيادة في القيمة الإيجارية على الأماكن غير السكنية.**

المحور الثاني تحرير العلاقة التعاقدية

تباينت الآراء والمقترحات المتعلقة بهذا المحور بين ثلاثة اتجاهات رئيسية، **الاتجاه الأول:** يرى عدم إنهاء العلاقة التعاقدية بشكل مطلق ونهائي وذلك لاعتبارات دستورية، **والاتجاه الثاني:** ويرى ضرورة وضع حل جذري وإنهاء العلاقة الإيجارية التعاقدية بعد فترة انتقالية معقولة، **والاتجاه الثالث:** يرى أنصاره إمكانية إنهاء العلاقة التعاقدية في بعض الحالات دون حالات أخرى، وذلك وفقاً لما سيرد تفصيله في الآراء الآتية:

الاتجاه الأول **ويرى عدم إنهاء العلاقة التعاقدية بشكل مطلق ونهائي** وذلك لاعتبارات دستورية تتمثل فيما يلي:

- ضرورة احترام المبادئ الدستورية التي أقرتها المحكمة الدستورية العليا في حيثيات حكمها في الدعوى رقم ٧٠ لسنة ٨ ق د بجلسة ٣ نوفمبر ٢٠٠٢ والتي قررت امتداد قانوني لعقد الإيجار يستفيد منه المستأجر الأصلي وفقاً لحكم المادة (١٨) من قانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، كما يستفيد منه ذوو قرباه المقيمين معه من زوج وأبناء ووالدين وفقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة (٢٩) من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧.
- إن نص المادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سبق وأن عرض أكثر من خمس مرات على المحكمة الدستورية العليا.
- إن نصوص القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ قد أمعنت في حماية المستأجر وخرجت بشكل صارخ على مبدأ أن العقد شريعة المتعاقدين ومبدأ سلطان الإرادة، حيث أقرت أنه يمكن للمستأجر أن يسدد الإيجار قبل الحكم بالطرد أو حتى قبل الحكم وقبل نفاذه.
- إن قضاء محكمة النقض قد توسع بشكل كبير في النصوص الاستثنائية بإضافة حالات لم ترد في القانون ومنها منح الساكن والمساكنة حق الاستمرار في عقد الإيجار.

الاتجاه الثاني **ويرى ضرورة وضع حل جذري وإنهاء العلاقة الإيجارية التعاقدية بعد فترة انتقالية معقولة، وذلك لعدة أسباب:**

- أحقية المشرع في تنظيم الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن، وذلك في ضوء الأسباب والمبررات التي سترد تفصيلاً في رؤية اللجنة.
- بعض المقترحات طلبت زيادة الفترة الانتقالية لتحرير العلاقة الإيجارية لتكون من ١٠ إلى ١٥ سنة، وذلك لمنح مهلة لكل من المستأجرين لتدبير أمورهم، والدولة لتدبير سكن بديل للحالات المستحقة للرعاية والدعم، بينما ارتأى البعض تخفيض الفترة الانتقالية لتكون ثلاث سنوات بالنسبة للوحدات السكنية، وسنة واحدة للوحدات غير السكنية، وذلك لسرعة درء الأضرار الناتجة عن عدم صيانة آلاف العقارات الخاضعة لقوانين الإيجار القديم.
- ضرورة إجراء بحث لحالات المستأجرين بشكل فردي وإنهاء عقد الإيجار لبعض فئات المستأجرين الذين لا يستحقون دعم ومساندة الدولة مثل من قام بإغلاق وحدته أو من لديه وحدة بديلة، أو من يثبت بأي وسيلة بأنه ميسور الحال ويتمتع بوضع اقتصادي يمكنه من استئجار أو شراء وحدة أخرى، وذلك مراعاة لقواعد العدالة والإنصاف.

وقد أخذت اللجنة بهذا الرأي وفقاً للأسباب والمبررات التي ارتأتها اللجنة على النحو الذي سيرد تفصيلاً في التقرير الماثل.

الاتجاه الثالث يرى إمكانية تحرير العلاقة التعاقدية في بعض الحالات دون حالات أخرى، وذلك على النحو التالى

١) قصر الامتداد في عقود الإيجار القديمة على بعض الفئات مثل المستأجر الأصلى وزوجه الذين امتد إليهم عقد الايجار بالفعل قبل العمل بهذا القانون، مع خضوعهم لزيادة القيمة السنوية حتى بعد انتهاء مدة السبع سنوات، وذلك لعدة اعتبارات، اهمها:

- **العدالة الدستورية والقانونية**، لأن استثناء هذه الفئات لا يتعارض مع الحق فى الملكية المكفول دستوريًا بل يتوافق معها لأن هذه الفئات لم تتوارث هذه الوحدات كما هو الحال بالنسبة للجيل الأول وإنما هى التى تعاقدت بالفعل على هذه الوحدات وهى من تحملت باعبائها المالية.

- **من الناحية الشرعية**، فأن استثناء هذه الفئات لا يخالف الشرع لأن عقد الايجار المؤبد ولئن كان غير جائز شرعًا وفقًا للرأى الراجح فقها إلا أنه – ونظراً لظروف الحال فى قوانين الإيجار القديمة– فأن العقد ينتهى بإنتهاء مدته أو بوفاة المتعاقد، وبالتالى حتى وإن كان هناك مخالفة فى تأبيد العقد من الناحية الشرعية إلا أنه يمكن التقليل من آثار ذلك بإنتهائه بوفاة المتعاقد الأصلى.

- **من الناحية الواقعية**: أن هذه الفئة فى الأغلب كبيرة فى السن ويصعب توفير مساكن بديلة لها أو على الأقل من الناحية الواقعية يصعب نقلها إلى أماكن بديلة.

٢) قصر الامتداد في عقود الإيجار القديمة على بعض الفئات الأخرى الأولى بالرعاية بالاضافة للمستأجر الأصلى وزوجه مثل الأرامل والقُصر ومن له وصية واجبة، وكذلك ذوي الإعاقة، وذلك استنادًا لما يلي:

- المبادئ التي أقرها حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في ٣ نوفمبر ٢٠٠٢، والمشار إليه سالفًا.

- ما سبق وأن أقرته المحكمة الدستورية العليا في العديد من أحكامها بما عُرف بالوظيفة الاجتماعية للملكية.

٣) **ضرورة التفرقة بين الوحدات المغلقة، والوحدات الآيلة للسقوط، والوحدات غير السكنية، وبين غير ذلك من الوحدات**، حيث إنه يمكن إنهاء العلاقة التعاقدية فورًا أو بعد الفترة الانتقالية بالنسبة للوحدات المغلقة أو الآيلة للسقوط أو الوحدات غير السكنية، أما غير ذلك من الوحدات فلا يمكن إنهاء العلاقة الإيجارية التعاقدية بالنسبة لها، وذلك للاعتبارات الآتية:

- مراعاة الاستقرار الاجتماعي والتقليل من الآثار السلبية التي قد تنتج عن تطبيق إنهاء الوحدات التعاقدية بالنسبة لجميع وحدات الإيجار القديم دون تمييز.

- اعتبار الوحدات المغلقة هي استعمال للعين فيما لم تعد له، وبالتالي يتم الخروج عن طبيعة عقد الإيجار، كما أنه يمكن قياس ذلك على تجريم تبوير الأراضي الزراعية أو اللجوء إلى نظرية التعسف في استخدام الحق.

٤) استثناء الوحدات المؤجرة لغير غرض السكني من إنهاء العلاقة الإيجارية، نظرًا للاعتبارات الآتية:

- خضوع الوحدات المؤجرة الغير مخصصة للسكنى للقانون ٦ لسنة ١٩٩٧ والذي أقر بالفعل زيادات تحملها المستأجر.
- أن المحكمة الدستورية العليا قد سبق وأن أقرت امتداد عقد الإيجار لمصلحة أبناء بعض الفئات مثل الصيادلة باعتبارها مهنة وليست تجارة، ومراعاة لأسرة الصيدلي المتوفى.
- هناك صعوبة قانونية في تطبيق المادة ٥ من مشروع القانون بإنهاء العلاقة الإيجارية بالنسبة للصيدليات نظرًا لأن قانون مزاولة مهنة الصيدلة رقم ١٢٧ لسنة ١٩٥٥ قد أكد في المادة ١٤ منه على أنه في حالة نقل الصيدلية إلى مكان آخر تسقط الرخصة وهو الأمر الذي يتسبب في الأذى للعديد من الصيادلة، كما قيدت المادتين ٣٠ و٣١ - من القانون المشار إليه - إجراءات الموافقة على مزاولة الصيدلية عملها بضرورة ألا تقل مساحتها عن ٢٥ متر وأن تكون المسافة بينها وبين أقرب صيدلية لها مسافة لا تقل عن ١٠٠ متر.
- وجود صعوبة عملية واجتماعية في إخلاء المنشآت الطبية التي تخضع لقوانين الإيجار القديم.

المحور الثالث: توفير بدائل للمستأجرين من قبل الدولة

اختلفت الآراء والمقترحات بشأن دور الدولة في تعويض المستأجرين المتضررين من تحرير العلاقة بين المؤجر والمستأجر حال تطبيق القانون، وذلك على النحو الآتي:

١- ضرورة ربط الموافقة على إنهاء عقود الإيجار القديمة طبقًا لما ورد في المادة ٥ من مشروع القانون، بمدى قدرة الدولة على الالتزام بتوفير مسكن بديل لمحدودي الدخل من المستأجرين، مع ضرورة استبدال نص المادة ٧ من مشروع القانون ليصبح هناك التزام صريح من الدولة بتوفير المسكن البديل المشار إليه.

٢- **ضرورة النص على أن يكون هناك محددات دقيقة في مشروع القانون للأولوية التي جاءت في المادة ٧ من مشروع القانون بشأن منح المستأجرين لوحدات إسكان بديل،** وقد تتضمن هذه المحددات أسعار ومساحات وأماكن توفير الإسكان البديل، مع عدم ترك تلك الأمور للائحة التنفيذية.

٣- **تعويض المستأجر الذي يخلي وحدته السكنية قبل نهاية المدة الانتقالية** بنسب تتراوح بين ٢٥ % إلى ٣٠% من ثمن الوحدة.

٤- **ضرورة النص بشكل صريح وغير قابل للتأويل على التزام الدولة – وليس فقط منح أولوية – بتوفير سكن بديل للمستأجرين الذين سيتم طردهم،** وبخاصة ممن هم يستحقون الدعم والمساندة من الدولة مثل أصحاب المعاشات والأرامل وذوي الاحتياجات الخاصة وذوي الدخول المحدودة ممن ليس لهم سكن بديل.

٥- **إنشاء صندوق عقاري لدعم المستأجرين الذين يستحقون الدعم** وتمويله على سبيل المثال من الضرائب العقارية على العقارات المؤجرة وفقًا للقوانين القديمة، وكذلك حصيلة ضريبة التصرفات العقارية على تلك العقارات.

٦- **إنشاء لجان تحكيم وفتح باب التفاوض العادل بين المالك والمستأجر** والتشجيع على التسويات الودية بإشراف جهات رسمية.

٧- **ضرورة التزام الدولة بإتاحة وحدات إيجار تمليكي** للمستأجرين المتضررين من إنهاء العلاقة الإيجارية التعاقدية.

٨- **تقرير مقابل للمستأجر لإنهاء العلاقة الإيجارية** فيما يعرف بـ "بيع المنفعة"، وذلك استنادًا إلى ما يلي:

- إباحة الشريعة الإسلامية لذلك.
- ما نصت عليه المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من إقرار التنازل عن عقد الإيجار بموافقة المالك بعد حصوله على ٥٠% من ثمن الوحدة.

٩- **الاستفادة من التجربة السابقة في تحرير العلاقة الإيجارية بالنسبة للأراضي الزراعية** والتي أقرت حافزًا لمن يوافق على إنهاء عقد الإيجار من المستأجرين بمنحه فدانًا في الأراضي المصلحة بدلاً من قيراطًا في الأراضي الزراعية المستأجرة، فيمكن على سبيل المثال توفير أراضي للمقتدر ماديًا من المستأجرين بما يعادل ضعف مساحة الوحدة السكنية المستأجرة، أو توفير سكن بديل عن طريق التأجير التمويلي.

١٠- **ضرورة التنسيق بين المحافظات المختلفة والوزارات والجهات المعنية في الدولة** مثل الأوقاف والنقل والزراعة لتوفير الأراضي اللازمة لبناء إسكان بديل داخل المحافظات للمستأجرين المتضررين.

١١- **صعوبة نقل المستأجرين من المستفيدين من معاش تكافل وكرامة إلى أماكن أخرى** لأن ذلك سيؤدي إلى حرمانهم من المعاش، وكذلك صعوبة نقل الموظفين المرتبطين بأماكن عملهم وظروفهم الاجتماعية.

١٢- **عودة القروض الميسرة للإسكان البديل الذي ستوفره الدولة للمستأجرين المتضررين.**

١٣- **إمكانية الاستعانة بمنظومة النظافة واستهلاك المرافق لتحديد المستحقين لدعم الدولة** في الحصول على إسكان بديل عن وحدات الإيجار القديم.

ثالثا: فلسفة مشروع القانون المقدم من الحكومة وأهدافه:

إدراكا بأن مواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها، وإن كانت قد اقتضت الحاجة أن تحكم العلاقة الإيجارية تشريعات استثنائية امتدت لفترة قاربت قرنا من الزمن، إلا أنه يتعين دوما النظر إليها بأنها تشريعات استثنائية مؤقتة مهما استطال أمدها، وأنها لا تمثل - في ذاتها - حلا دائما ونهائيا للإشكاليات المترتبة على أزمة الإسكان، بل يتعين مراجعتها في ضوء الظروف التي أملت وجودها ابتداء ومدى استمرارها؛ تحقيقا للتوازن بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية وبما لا يخرجها عن طبيعتها القانونية.

وحرصاً من الدولة على اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لحلحلة الإشكاليات الناجمة عن تطبيق القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن، سواء تلك المعدة لغرض السكنى أو لغير غرض السكني، والتي كشف عن كثير منها قضاء المحكمة الدستورية العليا، فضلاً عما خلفته تلك القوانين من تداعيات سلبية ألقت بظلالها على المجتمع والاقتصاد القومي والثروة العقارية.

واستهداء بالمعالجات التشريعية الحديثة، وعلى الأخص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ الذي مثل اللبنة الأولى لوضع حد لسريان قوانين إيجار الأماكن، وأعاد التوازن إلى العلاقات القانونية الخاضعة لها على نحو هيا المجتمع إلى عودة الإيجار إلى طبيعته كعقد رضائي يخضع فيما تضمنه من التزامات متبادلة بين طرفيه إلى مبدأ سلطان الإرادة.

وتنفيذاً لحكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ ق "دستورية" بجلسة ٩ نوفمبر ٢٠٢٤، وإيمانا بأن استطالة تطبيق قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية، وآثارها السلبية على الإنتاج والاقتصاد القومي والثروة العقارية، وعلى الأسرة والمجتمع ككل، على نحو شكلت معه هذه القوانين الاستثنائية مشكلة مزمنة تأبى أن تنكمش، وتستعصى على أي حل قويم من شأنه أن يعيد التوازن إلى العلاقات القانونية الخاضعة لها، وذلك ما لم يشتمل هذا الحل على إنهاء العمل بها ، والعودة بالعلاقة الإيجارية إلى شريعتها العامة القانون المدني)، لا سيما في ظل ما تشهده الدولة المصرية من نهضة تنموية في القطاع العقاري الحكومي أو الخاص.

وعلى هدي مما تقدم جميعه، عكفت الحكومة على إعداد مشروع القانون الماثل، والذي قصد من وراء إعداده معالجة الإشكالية التي كشف عنها حكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه بإعادة تنظيم الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكني، كما استهدف المشروع إعادة تنظيم الأجرة القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى أسوة بالتنظيم الذي سبق إقراره بالقانون رقم ١٠ لسنة (٢٠٢٢)، على أن يكون هذا التنظيم للأجرة القانونية سواء للأماكن المؤجرة لغرض السكنى أو تلك المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى لأجل غايته سبع سنوات من تاريخ العمل بالقانون لينتهي ببلوغها العمل بالقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن بالنسبة للأماكن المعدة لغرض السكنى أو لأجل غايته خمس سنوات من تاريخ العمل بالقانون، لينتهي ببلوغها العمل بالقوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن، بالنسبة للأماكن المعدة لغير غرض السكني، وذلك بعد أن رزحت تحت وطأتها العلاقة الإيجارية قرابة قرن من الزمن، وذلك إيذاناً بعودة التوازن المنشود إلى العلاقة الإيجارية بين المؤجر والمستأجر.

رابعا: رأى اللجنـــــة المشتركة:

بعد أن بحثت وتدارست اللجنة المشتركة مشروع القانون المقدم من الحكومة (وفقاً لنسخته الأخيرة) والذى جاء تنفيذاً لحكم المحكمة الدستورية العليا المشار إليه، ويهدف بشكل اساسي إلى إنهاء هذا الملف الشائك وفق أسس دستورية وقانونية روعي فيها مقتضيات العدالة والتوازن بين حقوق وواجبات كافة الأطراف المعنية، فقد رأت اللجنة الموافقة على مشروع القانون المقدم من الحكومة بتاريخ ١٦ من يونيو ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، وذلك كما جاء بصيغته من الحكومة دون تعديل ، **تأسيساً على الآتي:**

١، أن مشروع القانون في صيغته النهائية جاء بعد الاستماع الى كافة الآراء والمقترحات التي دارت خلال جلسات الحوار المجتمعي، وقد راعت فيه الحكومة أن يكون محققًا لتوازن دقيق بين متطلبات الواقع الاجتماعي والاقتصادي، وبين ما استقر عليه قضاء المحكمة الدستورية العليا من مبادئ دستورية حاكمة للعلاقة بين المؤجر والمستأجر.

٢، استعرضت اللجنة المشتركة أحكام المحكمة الدستورية العليا التي صدرت طوال فترة العمل بقوانين الإيجار القديم، وانتهت إلى صحة الرأى القائم على اختصاص المشرع بالتدخل لمعالجة آثار الامتداد القانوني الذى فرضته هذه القوانين الاستثنائية، وذلك استناداً للآتي:

- **أنه يتعين قراءة هذه الأحكام مع بعضها البعض**، في ضوء القواعد الدستورية المعمول بها وقت صدورها، **والذى ثبت منها بجلاء أنها تقوم فى أساسها على الظروف الاجتماعية والاقتصادية فى كل مرحلة، ابتداء من المرحلة الأولى** والتى دعت إلى إقرار هذه القوانين الاستثنائية بما تحمله من تعدى على الملكية الخاصة للأفراد ومخالفة المستقر عليه من الناحيتين الشرعية والقانونية بشأن طبيعة عقود الإيجار بأنها رضائية ومؤقتة تنتهى بإنتهاء مدتها أو بوفاة المتعاقد مالم ينص العقد على خلاف ذلك، إلا أن الضرورات الإجتماعية والاقتصادية، وفى مقدمتها أزمة الاسكان كانت الدافع الأساسى فى حينه إلى إقرار هذه القوانين، وأتخذت أحكام القضاء فى حينه هذه الظروف والمبررات كأساس فى أحكامها، **إلى الحد الذي وصفت فيه المحكمة الدستورية العليا أن عدم تدخل المشرع في وقتها كان سيترتب عليه تشريد آلاف الأسر وتفتيت بنية المجتمع وإثارة الحقد والكراهية بين فئاته بما يهدر مبدأ التضامن الاجتماعي بما استلزم تدخل المشرع بما يصون للمجتمع أمنه وسلامته.**
- **إلا أنه وبتطور الظروف الإجتماعية والاقتصادية التى واكبت حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر في القضية رقم ١٠٥ لسنة ١٩ قضائية بجلسة ٢٠٠٢/١١/٣، وهو ذات الحكم الذي يتمسك به أنصار الرأى الأول القائل بعدم جواز تدخل المشرع بالتعديل فى الامتداد القانوني- نجد أن المحكمة الدستورية العليا ذاتها فى هذا الحكم أهدرت العديد من النصوص المتعلقة بالامتداد القانوني إلى الحد الذي قصرته على الجيل الأول**، وذلك لتلافى السلبيات والإشكاليات الناجمة عن تطبيق هذه القوانين الاستثنائية، **على نحو دأبت معه أحكام المحكمة الدستورية العليا إلى التأكيد على أن قوانين الإيجار القديم قوانين استثنائية يتعين مراجعتها سواء فيما يتعلق بالامتداد القانوني لعقود الإيجار أو فيما يتعلق بتقدير القيمة الإيجارية. وذكرت فى حيثياتها** " أن قوانين الإيجار صادرة لمواجهة أزمة الإسكان والحد من غلوائها وهو ما اقتضى أن تكون تشريعات استثنائية صدرت دفعا لها مترامية في زمن تطبيقها، فإنه يتعين النظر إليها دوما بأنها تشريعات طابعها التأقيت مهما استطال أمدها، وأنها لا تمثل حلا دائما ونهائيا للمشكلات المترتبة على هذه الأزمة، بل يتعين دوما مراجعتها من أجل تحقيق التكافؤ بين مصالح أطراف العلاقة الإيجارية، فلا يميل ميزانها في اتجاه مناقض لطبيعتها إلا بقدر الظروف التي أملت وجودها".

- أخيراً، وبصدور حكم المحكمة الدستورية العليا الأخير في القضية رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية دستورية بجلسة ٢٠٢٤/١١/٩ **وبالرغم من أن محل النزاع فى الدعوى المشار إليها ثبات القيمة الإيجارية. إلا أن المحكمة أكدت في حكمها الأخير على طبيعة قوانين الإيجار الاستثنائية وأنها قوانين مؤقته مهما استطال أمدها. واقرت حق المشرع في التدخل وتنظيم (الامتداد القانوني لعقود الإيجار وكذا (تحديد القيمة الإيجارية)** حيث اعتبرتهما من خصائص كافة القوانين الاستثنائية التي يملك المشرع مراجعتها دوما فلا يعدان حكماً مطلقاً من أي قيد. **وذكرت فى حيثيات حكمها** (أن البين من استصفاء الأحكام الآمرة في القوانين الاستثنائية لإيجار الأماكن المرخص في إقامتها لأغراض السكنى – التي لم يخرج عليها القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ السالف البيان- انطواؤها على خصيصتين رئيسيتين؛ أولاهما: الامتداد القانوني لعقود إيجار هذه الأماكن، والأخرى: التدخل التشريعي في تحديد أجرتها، وكلتاهما لا تستعصي على التنظيم التشريعي، ولا يعد حكمها مطلقا من كل قيد، فالامتداد القانوني لعقود الإيجار المار ذكرها حد نطاقا بفئات المستفيدين من حكمه دون سواهم، فلا يفيد منه غير المخاطبين به..."

٣) **بالرغم من تغير الظروف الاجتماعية والاقتصادية بين كل زمان**، وبالأخص الظرف الخاص بإقرار هذه القوانين فى حينه وهو أزمة الاسكان اعتباراً من عام ١٩٩٦، وهو ما دعى المشرع إلى صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بخضوع عقود الايجار بعد العمل به إلى أحكام القانون المدنى، إلا أن المشرع لم يتدخل فى حينه لمواجهة الاشكاليات والآثار المترتبة على العقود القديمة قبل اعمل به، لعدم قدرة الدولة فى حينه على توفير السكن البديل. **أما فى الوقت الحالى وبالرغم من الوفرة العقارية، إلا أن الدولة أخذت على عاتقها لمعالجة هذه الأزمة تماما أن تُلزم نفسها بتوفير وحدات بديلة لجميع المستأجرين المتضررين من الزيادات قبل انتهاء مدة السبع سنوات المقررة لتحرير العلاقة الإيجارية،وهوما يُعبِّر عن استجابة مرنة وعملية لمصالح الطرفين، ويسمح بتصفية المراكز القانونية القائمة بشكل متدرج ومبسط. ولا يُعد معه ثمة مبرر للتعدى على ملكية الأفراد.**

٤) إن مشروع القانون قد تلافى ما شاب القوانين السابقة من ثغرات، حيث أرسى قواعد جديدة لإعادة تقييم القيمة الإيجارية، تستند إلى معايير موضوعية تراعي طبيعة المنطقة، وتاريخ إنشاء العقار ، ومستوى البناء ، والخدمات، مع وضع آلية تدريجية للزيادة السنوية، تضمن عدم المساس المفاجئ بالأوضاع الاجتماعية، وفي الوقت ذاته، تُمهّد لاستعادة التوازن العقدي بصورة عادلة ودستورية.

وبناء على ما تقدم، اطمأنت اللجنة إلى أن تدخل المشرع (وفقا للإطار الذي تضمنه المشروع) هو نوع من تنظيم الامتداد القانوني لعقود إيجار الأماكن الذي أقرته المحكمة الدستورية العليا في جميع أحكامها لاسيما حكمها الأخير، فالامتداد القانوني مؤقت بطبيعة الحال، سواء أكان هذا التأقيت بتحديد مدة زمنية للعقود ثم تنتهي بعدها –وفقا لنهج المشروع-، أو تحدد مدته بوقائع معينة بتحديد نطاقه بالفئات المستفيدة من الامتداد حيث ينتهي الإيجار حتما بالوفاة أو التخلي عن العين المؤجرة –وفقا لنهج القوانين القائمة-، وبالتالي فإن ارتأى المشرع تحديد مدة زمنية للامتداد بحيث ينتهي فور انقضائها فإنه لا يكون إخلال بما سبق وان اقرته المحكمة الدستورية العليا، بل هو إعمال لصميم اختصاصات السلطة التشريعية

في ضوء حقها في اختيار أفضل البدائل تحقيقا للمصلحة العامة وفقا للمتغيرات الدستورية والاجتماعية والاقتصادية الحالية. إن مشروع القانون يقدم معالجة جادة ومتدرجة للاختلالات المزمنة في منظومة الإيجارات القديمة، والتي أدت إلى ترسيخ أوضاع غير متوازنة أضرت بحقوق الملاك وقيدت حرية التصرف في الملكية الخاصة، دون أن تكون هناك ضرورة اجتماعية أو اقتصادية تُبرر هذا الامتداد الزمني غير المحدد، وهو ما أكده بوضوح حكم المحكمة الدستورية العليا الصادر بجلسة ٩ نوفمبر ٢٠٢٤ في الدعوى رقم ٢٤ لسنة ٢٠ قضائية دستورية.

- **أخيراً، فأن اللجنة تثمن على ما تضمنه مشروع القانون من نصوص تنظم حالات الإخلاء**، وتمنح للمؤجر وسائل قانونية عاجلة لاسترداد العين المؤجرة في الحالات التي تنتفي فيها الحاجة الفعلية أو الجدية لشغلها، وذلك دون الإخلال بضمانات المستأجر في اللجوء إلى القضاء الموضوعي.

وعليه، فقد تم إعداد مشروع القانون المرافق والذي جاء في تسع مواد بخلاف مادة النشر، وذلك على النحو الآتي:

- **مـادة (١): حددت نطاق سريان القانون**، ليشمل الأماكن المؤجرة لغرض السكنى، وكذلك الأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعيين لغير غرض السكنى، متى كانت مؤجرة وفقًا لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و١٣٦ لسنة ١٩٨١، دون أن تمتد أحكامه للعقود الخاضعة للقانون المدني.
- **مـادة (٢): بينت المدة المتبقية لاستمرار العقود القائمة**، بحيث تنتهي عقود إيجار الأماكن السكنية بعد سبع سنوات من تاريخ العمل بالقانون، وتنتهي عقود إيجار الأماكن لغير غرض السكنى المبرمة مع الأشخاص الطبيعيين بعد خمس سنوات، ما لم يتم الاتفاق على إنهائها قبل ذلك.
- **مـادة (٣): تضمنت تشكيل لجان حصر بقرار من المحافظ المختص في نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية، على أن يُراعى في التقسيم المعايير والضوابط الآتية: (١) الموقع الجغرافي (٢) مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة؛ (٣) المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة (٤) شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة (٥) القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨ ، الكائنة في ذات المنطقة. وأناطت المادة المذكورة برئيس مجلس الوزراء إصدار قرار بتحديد قواعد ونظام عمل هذه اللجان (لجان الحصر). كما أوجبت المادة على لجان الحصر الانتهاء من أعمالها خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بهذا القانون، وأجازت من مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مماثلة بقرار من رئيس مجلس الوزراء . وأناطت المادة بالمحافظ المختص إصدار قرار بما تنتهي إليه لجان الحصر، وأوجبت نشر هذا القرار في الوقائع المصرية وإعلانه بوحدات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة.**

- **مـادة (٤): حددت أسلوب احتساب القيمة الإيجارية الجديدة للأماكن السكنية من تاريخ العمل بالقانون**، وذلك بزيادة القيمة الإيجارية القانونية الشهرية للأماكن المؤجرة لغرض السكني الخاضعة لأحكامه، وفرقت المادة المذكورة في نسبة الزيادة بحسب المنطقة الكائن بها المكان المؤجر، فتضمنت زيادة أجرة الأماكن الكائنة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه، كما تضمنت زيادة أجرة الأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة والاقتصادية بواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره أربعمائة جنيه للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتين وخمسون جنيهاً للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية. والزمت المادة ذاتها المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع ٢٥٠ جنيه شهرياً، وذلك لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها، على أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار بحسب الأحوال بدءاً من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحقت عنها.

- **مـادة (٥)**: تضمنت **النص على أن تكون القيمة الإيجارية للأماكن المؤجرة لغير غرض السكنى إلى الأشخاص الطبيعيين خمسة أمثال القيمة القانونية السارية**، وذلك اعتبارًا من أول استحقاق بعد العمل بالقانون.

- **مـادة (٦): نصّت على زيادة سنوية دورية بنسبة ١٥%** تطبق على القيم الإيجارية المحددة وفقًا للمادتين (٤) و(٥)، طوال مدة سريان القانون.

- **مـادة (٧): نظمت هذه المادة أحكام إخلاء الأماكن الخاضعة لأحكام القانون المعروض، حيث الزمت المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر بحسب الأحوال، في نهاية المدتين المحددتين بالمادة (٢)، كما حددت بعض الحالات التي تبرر للمؤجر طلب اخلاء العين المؤجرة دون انتظار انقضاء المدد المشار اليها في المادة (٢) المشار اليها وذلك حال ثبوت ترك المستاجر للعين المؤجرة مغلقة لمدة تزيد على سنة دون مبرر، أو حال ثبوت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله العين المؤجرة، باعتبار انها حالات تنتفي فيها الحاجة الفعلية أو الجدية لشغلها، وذلك دون الإخلال بضمانات المستأجر في اللجوء إلى القاضي الموضوعي وذلك كله مع مراعاة عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه حيث أجازت المادة ذاتها للمالك أو المؤجر بحسب الأحوال أن يطلب من قاضي الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الاخلاء، ودون الإخلال في التعويض إن كان له مقتضى وأخيرا اكدت المادة المذكورة على حق المستأجر أو من امتد إليه عقد الايجار بحسب الأحوال، في إقامة دعوى قضائية أمام المحكمة وفقاً للإجراءات المعتادة،على أن لا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الامور الوقتية المشار إليه، تأكيدا على عدم الاخلال بحكم الفقرة الثانية سالفة البيان.**

- مــادة (٨): منحت المستأجرين أو من امتد اليهم عقود إيجار بحسب الأحوال، الذين تنتهي عقود الإيجار طبقا لأحكام هذا القانون أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجارًا أو تمليكًا، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يرفق به إقرار بإخلاء وتسليم المستأجر للعين المستأجرة فورصدورقرار التخصيص واستلام الوحدة وتكون الاسبقية في التخصيص للفئات الأولى بالرعاية وعلى الأخص (المستأجر الاصلى وزوجه ووالديه ممن امتد اليه منهم عقد الايجار) وأناطت المادة برئيس مجلس الوزراء تحديد القواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقي الطلبات أوالبت فيها وذلك بقرار يصدره بناء على عرض الوزير المختص بشئون الإسكان خلال شهر من تاريخ العمل باحكام هذا القانون كما منحت المادة ذاتها للمستاجر او من امتد اليه عقد الايجار حال اعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية او غير سكنية (ايجارا أوتمليكا) أولوية في تخصيص وحدة بمجرد التقدم بطلب مرفقا به إقرار اخلاء الوحدة السكنية المستأجرة على ان يراعى في الأولوية حال التزاحم طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستاجرة على ان يتضمن الإعلان تحديد الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص
- مــادة (٩): قررت إلغاء القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧، و١٣٦ لسنة ١٩٨١، و٦ لسنة ١٩٩٧ المشار إليها كما تتضمن إلغاء كل حكم يخالف أحكامه، وذلك اعتبارًا من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون، وذلك مع مراعاة عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون

واستنادًا إلى ما تقدم، توافق اللجنة المشتركة على مشروع القانون بصيغته الواردة من الحكومة، وتؤكد أنه يُمثل خطوة تشريعية حاسمة طال انتظارها، تسعى إلى إرساء قواعد العدالة التعاقدية، وصون الملكية، وتحقيق الاستقرار الاجتماعي، في إطار من التدرج والمرونة والضمانات القانونية.

واللجنة إذ تقدم تقريرها إلى المجلس الموقر، ترجو الموافقة عليه بالصيغة المرفقة.

رئيس اللجنة المشتركة

د/ محمد عطية الفيومي

جـــــــدول مقـــــارن

مشروع قانون مقدم من الحكومة بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر

مشروع القانون كما جاء من الحكومة	مشروع القانون كما وافقت عليه اللجنة المشتركة
قرار رئيس مجلس الوزراء بمشروع قانون **بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن** **وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر** رئيس مجلس الوزراء بعد الاطلاع على الدستور؛ وعلى القانون المدني؛ وعلى قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادر بالقانون رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨؛ وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ وعلى القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر؛ وعلى القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها والأماكن التي انتهت أو تنتهي عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها؛ وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية؛ وبعد موافقة مجلس الوزراء.	**مشروع قانون** **بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن** **وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر** باسم الشعب رئيس الجمهورية

مشروع القانون كما جاء من الحكومة	مشروع القانون كما وافقت عليه اللجنة المشتركة
قـــرر **مشروع القانون الآتي نصه يقدم إلى مجلس النواب** **مـــادة (١):** تسري أحكام هذا القانون على الأماكن المؤجرة لغرض السكنى والأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر.	**قـــرر** **مجلس النواب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه:** **مـــادة (١):** **كما هي.**
مـــادة (٢): تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك.	**مـــادة (٢):** **كما هي.**
مـــادة (٣): تشكل بقرار من المحافظ المختص لجان حصر في نطاق كل محافظة تختص بتقسيم المناطق التي بها أماكن مؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون إلى مناطق متميزة، متوسطة، اقتصادية، على أن يُراعى في التقسيم المعايير والضوابط الآتية: ١) الموقع الجغرافي ويشمل طبيعة المنطقة والشارع الكائن به العقار. ٢) مستوى البناء ونوعية مواد البناء المستخدمة ومتوسط مساحات الوحدات بالمنطقة. ٣) المرافق المتصلة بالعقارات بكل منطقة من مياه وكهرباء وغاز وتليفونات وغيرها من المرافق. ٤) شبكة الطرق ووسائل المواصلات والخدمات الصحية والاجتماعية والتعليمية المتاحة. ٥) القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية الخاضعة لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، الكائنة في ذات المنطقة.	**مـــادة (٣):** **كما هي.**

مشروع القانون كما جاء من الحكومة	مشروع القانون كما وافقت عليه اللجنة المشتركة
ويصدر قرار من رئيس مجلس الوزراء بقواعد ونظام عمل هذه اللجان. وتنتهي هذه اللجان من أعمالها خلال ثلاثة شهور من تاريخ العمل بهذا القانون ويجوز بقرار من رئيس مجلس الوزراء مد مدة الانتهاء من أعمالها لمدة واحدة مماثلة، ويصدر قرار من المحافظ المختص بما تنتهي إليه اللجان يتم نشره في الوقائع المصرية ويعلن بوحدات الإدارة المحلية في نطاق كل محافظة.	
مـــادة (٤): اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة لغرض السكنى الخاضعة لأحكام هذا القانون والكائنة في المناطق المتميزة بواقع عشرين مثل القيمة الإيجارية القانونية السارية وبحد أدنى مبلغ مقداره ألف جنيه، وبواقع عشرة أمثال القيمة الإيجارية السارية للأماكن الكائنة بالمنطقتين المتوسطة والاقتصادية وبحد أدنى مبلغ مقداره أربعمائة جنية للأماكن الكائنة في المناطق المتوسطة، ومائتان وخمسون جنيها للأماكن الكائنة في المناطق الاقتصادية. ويلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، لحين انتهاء لجان الحصر المشار إليها بالمادة (٣) من هذا القانون من أعمالها، بسداد الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون بواقع ٢٥٠ جنيه شهريا، على أن يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بدءا من اليوم التالي لنشر قرار المحافظ المختص المنصوص عليه بالفقرة الأخيرة من المادة (٣) بسداد الفروق المستحقة إن وجدت على أقساط شهرية خلال مدة مساوية للمدة التي استحقت عنها.	**مـــادة (٤):** كما هي.
مـــادة (٥): اعتباراً من موعد استحقاق الأجرة الشهرية التالية لتاريخ العمل بهذا القانون تكون القيمة الإيجارية القانونية للأماكن المؤجرة للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى خمسة أمثال القيمة الإيجارية القانونية السارية.	**مـــادة (٥):** كما هي.

مشروع القانون كما وافقت عليه اللجنة المشتركة	مشروع القانون كما جاء من الحكومة
مـــادة (٦): كما هي.	**مـــادة (٦):** تزاد القيمة الإيجارية المحددة وفقاً للمادتين (٤، ٥) من هذا القانون سنوياً بصفة دورية بنسبة (١٥٪).
مـــادة (٧): كما هي.	**مـــادة (٧):** مع عدم الإخلال بأسباب الإخلاء المبينة بالمادة (١٨) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليه، يلتزم المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في المادة (٢) من هذا القانون، أو حال تحقق أي من الحالتين الآتيتين: ١) إذا ثبت ترك المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار المكان المؤجر مغلق لمدة تزيد على سنة دون مبرر. ٢) إذا ثبت أن المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار يمتلك وحدة سكنية أو غير سكنية، بحسب الأحوال، قابلة للاستخدام في ذات الغرض المعد من أجله المكان المؤجر. وحال الامتناع عن الإخلاء يكون للمالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، أن يطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الإخلال بالحق في التعويض إن كان له مقتضى. ومع عدم الإخلال بحكم الفقرة الثانية من هذه المادة يحق للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقاً للإجراءات المعتادة، ولا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه.

مشروع القانون كما جاء من الحكومة	مشروع القانون كما وافقت عليه اللجنة المشتركة
مـــادة (٨): مع عدم الإخلال بحكم المادتين (٢، ٧) من هذا القانون، يكون لكل مستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار وفقاً لأحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١ المشار إليهما، وقبل انقضاء المدة المحددة لانتهاء العقود في المادة (٢) من هذا القانون، أحقية في تخصيص وحدة سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تمليكاً ، من الوحدات المتاحة لدى الدولة، وذلك بطلب يقدمه المستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار مرفقاً به إقرار بإخلاء وتسليم العين المستأجرة فور صدور قرار التخصيص واستلام الوحدة، وتكون الأسبقية في التخصيص للفئات الأولى بالرعاية وعلى الأخص (المستأجر الأصلي وزوجه ووالديه ممن امتد منهم إليه عقد الإيجار). ويصدر رئيس مجلس الوزراء بناء على عرض الوزير المختص بشئون الإسكان خلال شهر من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون قراراً بالقواعد والشروط والإجراءات اللازمة لتلقي الطلبات أو البت فيها. وحال إعلان الدولة عن وحدات تابعة لها سكنية أو غير سكنية، إيجاراً أو تمليكاً، يكون للمستأجر أو من امتد إليه عقد الإيجار الأولوية في تخصيص وحدة، بمجرد تقدمه بطلب مرفقاً به إقرار إخلاء الوحدة المستأجرة المشار إليه بالفقرة الأولى من هذه المادة، على أن يراعى في الأولوية حال التزاحم طبيعة المنطقة التي بها الوحدة المستأجرة، ويحدد الإعلان الضوابط والقواعد والإجراءات اللازمة للتخصيص.	**مـــادة (٨):** كما هي.

مشروع القانون كما جاء من الحكومة	مشروع القانون كما وافقت عليه اللجنة المشتركة
مـــادة (٩): مع عدم الإخلال بحكم المادة (٢) من هذا القانون، تلغى القوانين أرقام ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، و٦ لسنة ١٩٩٧ بتعديل الفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وببعض الأحكام الخاصة بإيجار الأماكن غير السكنية اعتباراً من اليوم التالي لمرور سبعة أعوام من تاريخ العمل بهذا القانون، كما يلغى كل حكم يخالف أحكامه.	**مـــادة (٩):** كما هي.
مـــادة (١٠): ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره. **رئيس مجلس الوزراء** /٦/٢٠٢٥ **دكتور/ مصطفى كمال مدبولي**	**مـــادة (١٠):** كما هي. <u>يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها</u>.